

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ
В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____-____-Л1-____**

город Краснодар

«____» _____ 201__ г

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕДИОН», ИНН:0104014512, ОГРН: 1140105001585, КПП: 231101001, юридический адрес: 350087, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Петра Метальникова, д.11, кв. 60, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Милованова Бориса Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Гражданин(ка) _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гр. РФ: серия _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ год, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, в дальнейшем именуемый(ая) «**Участник долевого строительства**», с другой Стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор долевого участия в строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. «**Застройщик**» – юридическое лицо, осуществляющее строительство трёх этажного многоквартирного жилого дома Литер 1 и владеющее на праве аренды земельным участком площадью 26543 кв. м., кадастровый номер: 23:43:0104010:1038, категория земель: земли населенных пунктов – Жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного значения: малоэтажные жилые дома (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, п. Березовый, ул. им. Атамана Филипсона 1, на основании договора аренды земельного участка №1/16 от 04.07.2016г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 14.07.2016 г. и договора о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 21.12.2016 г, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю, дата регистрации 28.12.2016 г., и привлекающие денежные средства «**Участников долевого строительства**» в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. «**Участник долевого строительства**» – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства «**Многоквартирного жилого дома**» (домов), на условиях Договора.

1.1.3. **Жилой дом** – «**Многоквартирный жилой дом**» расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, п. Березовый, ул. им. Атамана Филипсона, 1.

1.1.4. **Квартира** – объект долевого строительства подлежащая передаче «**Участнику долевого строительства**» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Многоквартирного жилого дома**».

1.1.5. **Объект долевого строительства** – жилое или не жилое помещение, указанное в пункте 1.1.4 Договора, общее имущество в «**Многоквартирном жилом доме**», подлежащее передаче «**Участнику долевого строительства**» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию «**Многоквартирного жилого дома**» дома и входящие в состав указанного «**Многоквартирного жилого дома**», создаваемое также с привлечением денежных средств «**Участника долевого строительства**». У «**Участника долевого строительства**» при возникновении права собственности на «**Квартиру**» одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в «**Многоквартирном жилом доме**», которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на «**Квартиру**».

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, на котором «**Застройщик**» осуществляет строительство «**Многоквартирного жилого дома**».

Земельный участок принадлежит «**Застройщику**» на праве договора аренды.

1.1.7. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации «**Многоквартирного жилого дома**», с учетом площади балкона / лоджии.

1.1.8. **Фактическая площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.1.9. **Разрешение на ввод «Многоквартирного жилого дома» в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства «**Многоквартирного жилого дома**» в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного «**Многоквартирного жилого дома**» градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.2.0. **Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче «Участник долевого строительства» после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома** - доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать «**Участнику долевого строительства**» как собственнику **Объекта долевого строительства** в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.2.1. **Общее имущество многоквартирного дома** входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.2.2. **Коммунальные платежи** – платежи, оплачиваемые «**Участником долевого строительства**» после подписания акта приема-передачи «**Объекта долевого строительства**», покрывающие затраты организации, осуществляющей техническую эксплуатацию Многоквартирного дома, на:

- все виды ресурсов, получаемых из внешних источников (электроэнергия, тепло, вода), платежи за пользование прочими городскими коммуникациями (водосток, канализация, диспетчерская сеть и так далее);

- оплату административного, инженерного и технического персонала; услуг и работ по охране, клинингу помещений и прилегающей территории, вывозу бытовых отходов, прочие услуги сторонних организаций, обеспечивающих нормальную жизнедеятельность Многоквартирного дома.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральном законе Российской Федерации от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. «**Застройщик**» обладает правом аренды в отношении земельного участка, предоставляемого «**Застройщиком**» для строительства «**Объекта долевого строительства**», что подтверждается договором аренды земельного участка №1/16 от 04.07.2016г. зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 14.07.2016 г. и договором о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 21.12.2016 г, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю, дата регистрации 28.12.2016 г с учетом всех действующих и зарегистрированных дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью данного договора.

2.2.1. «**Застройщик**» действует на основании Разрешения на осуществление строительства «**Объекта долевого строительства**» № RU 23306000-4630-р-2016 дата выдачи «26» августа 2016 года с учетом приказа № 535 от 28.12.2016 «О внесении изменения в разрешение на строительство от 26.08.2016 № RU 23306000-4630-р», выданным Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

2.2.2. Проектная декларация (включает в себя информацию о «Застройщике» и информацию о проекте строительства) опубликована «Застройщиком» на его официальном сайте www.nov-progress.ru от 29.12.2016 года.

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора «Участник долевого строительства» ознакомился с содержанием документов в п. 2.2. настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоквартирный жилой дом», указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод «Многоквартирного жилого дома» в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства», в том числе «Квартиру», в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома».

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у «Участника долевого строительства» возникает право собственности на «Объект долевого строительства», имеющий следующие характеристики:

Литер	1
Условный (строительный) номер квартиры	
Подъезд	
Этаж	
Количество комнат	
Общая проектная площадь Объекта, без учета площади балконов и лоджий (кв.м.)	
Жилая проектная площадь Объекта (кв.м.)	
Проектная площадь лоджии (общая/с понижающим коэффициентом 0.5), (кв.м.)	
Проектная общая площадь Объекта: всего, с понижающим коэф. площади лоджии (кв.м.)	

3.3. Площадь, адрес, номер «Объекта долевого строительства» будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.4. Срок начала строительства IV квартал 2016 года, предполагаемый срок ввода в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома» не позднее «26» августа 2020 года.

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома» при условии выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по настоящему договору передать «Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства» в течение 6 (шести) месяцев после ввода в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома». При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательства по передаче «Объекта долевого строительства».

3.6. Характеристики внутренней отделки «Объекта долевого строительства» указаны в Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание «Объекта долевого строительства» (включая инженерные изыскания, проектирование, строительство, подключение (технологическое присоединение) «Объекта долевого строительства» к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку «Объекта долевого строительства» в соответствии с Приложением № 2 к Договору, расходы связанные с благоустройством территории,

прилегающей к «**Многоквартирному жилому дому**», и другие затраты, связанные с созданием **Многоквартирного жилого дома** и «**Объекта долевого строительства**»), а так же денежные средства на оплату услуг «**Застройщика**».

Цена договора рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра общей площади «**Объекта долевого строительства**» с учетом площадей лоджий (балконов) с применением к ним понижающего коэффициента 0.5, установленной в размере _____ (_____) *рублей*.

Цена Договора, подлежащая уплате «**Участником долевого строительства**», на момент подписания составляет _____ (_____) *рублей*, в том числе:

4.1.1. сумма денежных средств на возмещение затрат по строительству (созданию) «**Объекта долевого строительства**» в размере 80 (Восемьдесят) процентов от Цены Договора, что составляет _____ (_____) *рублей*;

4.1.2. сумма денежных средств на оплату услуг «**Застройщика**» в размере 20 (Двадцать) процентов от Цены Договора, что составляет _____ (_____) *рублей*.

4.2. Цена договора должна быть выплачена «**Участником долевого строительства**» в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением № 3 «**График платежей**», являющимся неотъемлемой частью Договора. Цена договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора.

Если иное не предусмотрено «**Графиком платежей**», «**Участник долевого строительства**» производит оплату путем наличного, безналичного расчета, и любыми другими способами, не запрещенными законодательством РФ, в срок, не превышающий 5 (пять) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Если «**Участник долевого строительства**» не оплатит в срок, указанный в Приложении №3 «**График платежей**», являющемся неотъемлемой частью Договора, полностью цену договора, стороны согласовываются, что цена договора может увеличиться Застройщиком, исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цены на энергоносители, строительные материалы, услуги, прочие затрат, применяемые в строительстве. Информацию об изменении стоимости долевого участия Участник долевого строительства получает у Застройщика самостоятельно по телефону, факсимильной или иной связи. Оплаченная Участником долевого строительства часть цены договора не подлежит пересчету в зависимости от инфляционных процессов.

4.3. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной «**Фактической площади**» передаваемой «**Квартиры**» и уточненной) «**Фактической площади**» балкона и лоджии.

4.4. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «**Фактическая площадь**» «**Квартиры**» или «**Фактическая площадь**» лоджии и/или балкона «**Квартиры**» окажется меньше чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, чем в Приложении №2 передаваемых «**Участнику долевого строительства**» по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, «**Участник долевого строительства**» вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора.

4.5. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) «**Фактическая площадь**» «**Квартиры**» или «**Фактическая площадь**» лоджии и/или балкона «**Квартиры**» окажется больше чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, чем в Приложении №2 передаваемых «**Участнику долевого строительства**» по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, «**Застройщик**» вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.6 настоящего Договора.

4.6. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.4., 4.5., настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра «**Фактической площади**» «**Квартиры**» в сумме _____ (_____) *рублей*, стоимости одного квадратного метра «**Фактической площади**» лоджии и/или балконов в сумме _____ (_____) *рублей*.

4.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за квартиру условный (строительный) номер ____ (____) по договору участия в долевом строительстве № ____-____-ЛП2-____ от _____ года, НДС не облагается».

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. «**Застройщик**» обязан за счет привлеченных средств построить «**Объект долевого строительства**» и получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать «**Участнику долевого**

строительства» **«Объект долевого строительства»** в степени готовности, указанной в Приложении №2 Техническое описание «Объекта долевого строительства».

5.1.2. Не указанные в Приложении № 2 Техническое описание «Объекта долевого строительства» и/или отделочные работы (такие как установка межкомнатных дверей, установка индивидуальных приборов учета отопления, розеток, выключателей, сантехнических приборов и прочее) на **«Объекте долевого строительства»** не входят в цену Договора и производятся **«Участником долевого строительства»** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема – передачи **«Объекта долевого строительства»**.

5.1.3. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Представлять интересы **«Участника долевого строительства»** в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.5. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся **«Многоквартирным жилым домом»**.

5.1.6. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. **«Участник долевого строительства»** обязуется осуществить оплату Цены договора, предусмотренную п.4.1 в порядке, установленном п.4.2. настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п.4.6 настоящего Договора.

5.2.2. В течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от **«Застройщика»** но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.4., 3.5. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять **«Объект долевого строительства»**, обозначенный в пунктах 1.1.4., Договора и Приложении № 2 **«Техническое описание Объекта долевого строительства»** по Акту приема-передачи.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи заключить договор об оказании услуг по сопровождению сделок с недвижимостью, предметом которого является: получение всех необходимых документов для последующей постановки недвижимого объекта на кадастровый учет; получение кадастрового и технического паспорта, подготовка всех необходимых документов для получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности на **«Объект долевого строительства»**, оплата всех необходимых государственных пошлин, и оплатить цену данного договора 15 000,00 (Пятнадцать тысяч) рублей.

5.2.4. Использовать **«Объект долевого строительства»** в соответствии с его назначением.

5.2.5. В случае отказа от заключения договора об оказании услуг по сопровождению сделок с недвижимостью самостоятельно получать технический и кадастровый план на **«Квартиру»**, нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на **«Объект долевого строительства»**.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи **«Застройщик»** вправе оформить технический и (или) кадастровый план на **«Квартиру»** за счет **«Участника долевого строительства»**.

5.2.6. С момента передачи **«Объекта долевого строительства»** **«Участнику долевого строительства»** нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения **«Объекта долевого строительства»**, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию **«Объекта долевого строительства»**, нести расходы на содержание **«Объекта долевого строительства»** (включая расходы на содержание общего имущества **«Многоквартирного жилого дома»**) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием **«Объекта долевого строительства»**.

5.2.7. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять **«Застройщик»**, **«Участник долевого строительства»** обязуется производить оплату Коммунальных платежей на счет **«Застройщика»**.

5.2.8. В момент принятия **«Объекта долевого строительства»**, но не позднее 10-ти дней после подписания акта приема-передачи **Квартиры** обязан заключить договор на управление и эксплуатацию с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления многоквартирным домом договор на работы и услуги по эксплуатации жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Квартиры, общего имущества жилого дома;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

5.2.9. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить «**Застройщика**» об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений.

5.3. «**Участник долевого строительства**» имеет право в течение гарантийного срока предъявлять «**Застройщику**» требования в связи с ненадлежащим качеством «**Объекта долевого строительства**».

5.4. Обязательства «**Застройщика**» считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Обязательства «**Участника долевого строительства**» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства «**Застройщиком**» и принятие его «**Участником долевого строительства**» осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи к Договору, в сроки, установленные пунктами 3.4., 3.5., 5.2.2 Договора.

6.2. «**Застройщик**» обязан направить «**Участнику долевого строительства**» Сообщение о готовности «**Объекта долевого строительства**» к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств «**Застройщика**», в котором «**Участник долевого строительства**» уведомляется о необходимости принятия «**Объекта долевого строительства**» и о последствиях бездействия «**Участника долевого строительства**», предусмотренных пунктом 6.4. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «**Участником долевого строительства**» почтовому адресу или вручено «**Участнику долевого строительства**» лично под расписку. В случае изменения адреса «**Участника долевого строительства**», о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу.

6.3. «**Участник долевого строительства**», получивший сообщение «**Застройщика**» о готовности «**Объекта долевого строительства**» к передаче, обязан его принять в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от «**Застройщика**», за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5. Договора.

«**Участник долевого строительства**» обязан принять меры к согласованию с «**Застройщиком**» конкретных дня и времени для передачи и принятия «**Объекта долевого строительства**» в пределах срока, установленного в Договоре для передачи «**Объекта долевого строительства**».

6.4. В случае уклонения или отказа «**Участника долевого строительства**» от принятия «**Объекта долевого строительства**» и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок «**Застройщик**» по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.4., 3.5 Договора, вправе составить односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи.

6.5. До подписания Акта приема-передачи «**Участник долевого строительства**» вправе направить «**Застройщику**» требование-претензию, в которой указывает несоответствие «**Объекта долевого строительства**» требованиям договора, техническим регламентам, проектной документации, градостроительным регламентам и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, а «**Застройщик**» обязан принять требование-претензию к рассмотрению и вынести положительное или отрицательное решение в течение 14 (четырнадцати) календарных дней. В случае положительного решения, «**Застройщик**» по своему выбору:

- 1) безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок;
- 2) соразмерно уменьшает цену договора;
- 3) возмещает расходы по устранению недостатков.

«**Участник долевого строительства**» обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении «**Застройщиком**» обоснованного требования, «**Участника долевого строительства**», предусмотренного настоящим пунктом Договора, либо отказа.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Отношения **«Застройщика»** и **«Участника долевого строительства»**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2. В целях обеспечения исполнения **«Застройщиком»** обязательств по Договору, а также в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, **«Застройщиком»** осуществляются обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства - публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд).

7.3. **«Застройщик»** может заключать договор страхования со **Страховой компанией** в соответствии с действующим законодательством, если Страхование предусмотрено Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Условия страхования определены отдельным договором страхования, с которым **«Участник долевого строительства»** перед подписанием настоящего Договора ознакомлен и согласен.

Настоящим **«Участник долевого строительства»** подтверждает, что он ознакомлен и согласен с Правилами страхования гражданской ответственности **«Застройщика»** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче **«Объекта долевого строительства»** по договору (далее Правила).

7.4. Обязательства **«Застройщика»** считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.5. Договор страхования обеспечивает право **«Участника долевого строительства»** на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему **«Объекта долевого строительства»**.

7.6. В обеспечение исполнения обязательств **«Застройщика»** (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у **«Участников долевого строительства»** (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться **«Объекты долевого строительства»**, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. **«Участнику долевого строительства»** передается **«Объект долевого строительства»**, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.3. **«Участник долевого строительства»** вправе предъявить **«Застройщику»** требования в связи с ненадлежащим качеством **«Объекта долевого строительства»**, а также технологического и инженерного оборудования **«Объекта долевого строительства»** при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. **«Застройщик»** обязан рассмотреть требования **«Участника долевого строительства»** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с **«Участником долевого строительства»** дату для выхода на **«Объект долевого строительства»** и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

8.4. **«Застройщик»** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **«Объекта долевого строительства»**, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в

пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа «**Объекта долевого строительства**» и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения «**Участником долевого строительства**» технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации «**Объекта долевого строительства**» (в том числе оборудования).

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка «**Участником долевого строительства**» прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им «**Застройщику**» цены Договора и получения письменного согласия «**Застройщика**».

9.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от «**Участника долевого строительства**» к новому «**Участнику долевого строительства**» определяется в Договоре уступки прав требований.

9.3. Уступка «**Участником долевого строительства**» прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи «**Объекта долевого строительства**».

9.4. Уступка «**Участником долевого строительства**» прав требований по «Договору» подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) «**Объекта долевого строительства**», для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации. Защита прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), которая осуществляет функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков.

10.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «**Участник долевого строительства**» уплачивает «**Застройщику**» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2. Договора срока принятия «**Объекта долевого строительства**» «**Участник долевого строительства**» обязан уплатить «**Застройщику**» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия «**Участником долевого строительства**» «**Объекта долевого строительства**», от цены Договора за каждый день просрочки и возместить «**Застройщику**» в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в срок не превышающий 5 (пяти) рабочих дней, с момента получения письменного требования об уплате (пени) неустойки.

10.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

11.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

11.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

12.2. В случае если в соответствии с **«Графиком платежей»** (Приложение № 3 к Договору) уплата цены Договора должна производиться **«Участником долевого строительства»** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 12.4 Договора.

12.3. В случае, если в соответствии с **«Графиком платежей»** (Приложение № 3 к Договору) уплата цены Договора должна производиться **«Участником долевого строительства»** путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение **«Участником долевого строительства»** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 12.4 Договора.

12.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 12.2., 12.3. Договора, **«Застройщик»** вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **«Участнику долевого строительства»** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **«Участником долевого строительства»** почтовому адресу или вручено **«Участнику долевого строительства»** лично под расписку.

При неисполнении **«Участником долевого строительства»** такого требования и при наличии у **«Застройщика»** сведений о получении **«Участником долевого строительства»** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **«Участника долевого строительства»** от его получения или в связи с отсутствием **«Участника долевого строительства»** по указанному им почтовому адресу **«Застройщик»** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа **«Застройщика»** от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 12.2., 12.3. Договора, **«Застройщик»** направляет уведомление об одностороннем расторжении настоящего Договора с указанием причины и момента расторжения, а также о сроках возврата **«Участнику долевого строительства»** внесенных им денежных средств согласно настоящему Договору с применением штрафных санкций в соответствии с п. 10.3.

12.4. **«Участник долевого строительства»** вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

13.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд по месту нахождения «Застройщика».

13.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) подписания Сторонами настоящего Договора.

13.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации) и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора.

13.7. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (не заключенности) Договора в целом.

13.8. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

13.9. Договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа»;
- Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 3 – «График платежей»;

Правила страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

14. ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «ГЕДИОН»

ИНН 0104014512 КПП 231101001 ОГРН 1140105001585

Р/с: 40702810930000015262 в банке: ОТДЕЛЕНИЕ №8619 СБЕРБАНКА РОССИИ г. Краснодар

Кор/счет: 30101810100000000602 БИК 040349602

юридический адрес: 350087, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Петра Метальникова, д.11, кв. 60

Конт. телефон: +7(902)407-83-30 Эл. адрес: art-stroy2016@mail.ru

Директор ООО «ГЕДИОН»
Милованов Борис Борисович

М.П.

«Участник долевого строительства»:

План этажа

Литер 1 подъезд __ этаж ____



ПРИМЕЧАНИЕ: полосой зеленого цвета выделены границы Квартиры с условным (строительным) номером ____ (____), расположенной на ____ (____) этаже подъезда 1 Объекта Литер 1, расположенного по адресу: г. Краснодар, п. Березовый, ул. им. Атамана Филиппсона, 1

Техническое описание Объекта долевого строительства

Наименование	Характеристика
Назначение Объекта	Жилое помещение
Общая площадь (с учетом площадей балконов с применением к ним понижающего коэффициента 0.5)	
Общая проектная площадь Объекта, без учета площади балконов и лоджий	
Жилая площадь	
Количество жилых комнат	
Площадь вспомогательных помещений: в том числе: Кухня Санузел Коридор	
Проектная площадь лоджии (общая/с понижающим коэффициентом 0,5)	
Этаж	
Подъезд	
Литер	1 (первый)
Общая площадь многоквартирного дома	4332,30 кв. м.
Общая площадь квартир в доме	3528,00 кв. м.
Класс энергоэффективности	С
Сейсмостойкость здания	7 баллов
Материала окон	Металлопластиковые
Наличие балкона/лоджии	Да, без остекления
Высота потолков	Не менее 2,7 м, плиты перекрытия
Входная дверь	Металлическая
Межкомнатные двери	Нет
Материал наружных стен	Кирпичная кладка из рядового кирпича 380 мм утеплителя и кирпича облицовочного по ГОСТ 530-2007 (120мм)
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонные плиты толщиной 220мм.
Материал межкомнатных стен	Кирпич, блок
Наличие электропроводки	Да (внутриквартирная разводка по одному выходу под розетки в каждой комнате, одному выключателю в каждой комнате, а также установка распределительных коробок). В санузле разводки нет. Провод ВВГпнг 3*1,5; 3 * 2,5; 3*4 и установка электросчётчиков.
Отопление	Да (общая котельная, трубы, радиаторы)
Внутренняя отделка комнат	Штукатурка (кроме сан. узла)
Состояние пола	Стяжка (кроме сан. узла)
Водоснабжение (холодной и горячей)	Ввод в жилое помещение труб с установкой водомеров
Канализация	Ввод в жилое помещение труб
Разводка водоснабжения и канализации	Нет
Наличие сантехнических приборов	Нет
Наличие кухонной электроплиты	Нет
Придомовая территория, парковочные места, озеленение, детская площадка	Да

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общая цена договора составляет _____ (_____) **рублей**, (с учетом площадей лоджий и балконов с применением к ним понижающего коэффициента 0.5), НДС не облагается.

Стороны установили следующий порядок оплаты цены по Договору:

Первоначальный платеж составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается. Данная сумма должна быть внесена «Участником долевого строительства» в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата цены Договора производится безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет «Застройщика». Сумма и сроки на оплату по настоящему договору отражены в таблице:

№ п-п	Наименование платежа	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1	1-й взнос		
2	2-й взнос		
3	3-й взнос		
4	4-й взнос		
5	5-й взнос		

Настоящий «График платежей» устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем «Графике платежей» является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Подписи Сторон:

«Застройщик»:
Общество с ограниченной ответственностью «ГЕДИОН»
Директор Милованов Б.Б.

М.П.

Участник долевого строительства:
